



Sygn. akt IV CSK 11/15

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 19 listopada 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

(poprzednio MK. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością )

przeciwko Gminie Miasta U.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 19 listopada 2015 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 31 lipca 2014 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od strony pozwanej  
na rzecz strony powodowej kwotę 3600,- (trzy tysiące sześćset)  
złoty z tytułu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 31 października 2011 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił powództwo M. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o zapłatę od pozwanej Gminy Miasto U. kwoty 7 082 217 złotych ze względu na uchylenie się powoda od oświadczenia woli na skutek błędu co do zakupu nieruchomości od pozwanej. Oddalenie powództwa nastąpiło, ponieważ Sąd pierwszej instancji nie dopatrzył się wystąpienia po stronie składającego wadliwe oświadczenie przesłanki istotności błędu, a więc nie mógł zostać skutecznie zastosowany art. 84 § 2 k.c. W wyniku rozpoznania apelacji powódki Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2012 r. oddalił tę apelację. Stwierdził w uzasadnieniu, że wprawdzie błąd powódki był obiektywnie istotny, przez co istniały podstawy do uznania, iż umowa sprzedaży nieruchomości była nieważna w wyniku uchylenia się przez powoda od skutków oświadczenia woli, zgodnie z art. 84 i art. 88 k.c., jednak powództwo nie mogło być uwzględnione z uwagi na jego przedwczesność, będącą wynikiem braku jednoczesnego żądania przez powoda stwierdzenia nieważności umowy i zwrotu ceny.

Po rozpoznaniu skargi kasacyjnej powódki, Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2013 r. uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania z uzasadnieniem, że błędny był pogląd tego Sądu co do możliwości uwzględnienia powództwa jedynie w wypadku, gdyby powód wystąpił z żądaniem o ustalenie nieważności umowy oraz o zapłatę. Sąd Najwyższy uznał to za niepotrzebne, gdyż uchylenie się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu co do treści umowy sprzedaży nieruchomości wywołuje skutki obligacyjne i rzeczowe w zakresie przeniesienia własności.

Po ponownym rozpoznaniu apelacji powódki Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 31 lipca 2014 r. zmienił zaskarżony wyrok Sądu pierwszej instancji i uwzględnił powództwo w całości, rozstrzygając także o kosztach postępowania za instancje sądowe i postępowanie kasacyjne. W uzasadnieniu potwierdził ustalenia faktyczne i ocenił oświadczenie powódki w umowie sprzedaży nieruchomości przez pozwaną Gminę jako złożone pod wpływem istotnego błędu, od skutków którego to oświadczenia powódka się uchyliła w ustawowym terminie, niwecząc *ex tunc* skutki

obligacyjne i rzeczowe czynności prawnej dokonanej pod wpływem wady oświadczenia woli. Efektem tego jest prawo do żądania zwrotu zapłaconej ceny wraz z ustawowymi odsetkami, stąd uwzględnienie powództwa w rozpoznawanej sprawie.

W skardze kasacyjnej strona pozwana zarzuciła Sądowi Apelacyjnemu naruszenie w zaskarżonym w całości wyroku przepisów prawa materialnego, tj. art. 84 § 2 w związku z art. 84 § 1 k.c. przez błędną wykładnię pojęcia „błąd istotnego” i w konsekwencji zastosowanie tych przepisów na gruncie stanu faktycznego ustalonego w sprawie, pomimo braku ku temu podstaw, w tym także wskutek błędnej wykładni art. 3 ust. 1 w związku z art. 6 ust. 1, art. 6 ust. 2 pkt 1 i art. 15 ust. 2 pkt 1 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz art. 28 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. Nr 101, poz. 444 ze zm.); art. 84 § 1 i 2 k.c. przez błędną ich wykładnię wskutek uznania, że mimo nieznamomości cech nabywanej nieruchomości, pozostającej w związku przyczynowym z niezapoznaniem się z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wskutek niedbalstwa powoda profesjonalnie zajmującego się rynkiem nieruchomości zachodzi po jego stronie błąd prawnie doniosły, umożliwiający bezpodstawnie zastosowanie art. 84 § 1 i 2 k.c. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną strona powodowa wniosła o oddalenie skargi i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Bezskuteczne jest zarzucanie Sądowi Apelacyjnemu, że w zaskarżonym wyroku naruszony został art. 84 k.c. przez błędną wykładnię pojęcia błędu istotnego na tle stanu faktycznego i zastosowanie tego przepisu, ponieważ kwestia ta była rozważana w związku z treścią uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 18 kwietnia 2012 r., dotyczącego tej samej sprawy i rozpoznaniem poprzedniej skargi kasacyjnej wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2013 r., IV CSK 600/12 (nie publ.). Zostało zatem ustalone i ocenione prawnie, że złożenie oświadczenia woli przez powódkę nastąpiło

w warunkach błędu, który był istotny w rozumieniu art. 84 § 2 k.c. Ocena ta wiązała Sąd drugiej instancji, ponownie rozpoznającym apelację (art. 398<sup>20</sup> k.p.c.).

Wymaga natomiast rozważenia, czy na gruncie art. 84 k.c. skuteczne było uchylenie się powódki od skutków błędu w sytuacji, w której nie zapoznała się ona, chociaż mogła z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, z którego wynikało, że część nabywanej nieruchomości ma przeznaczenie publiczne i nie może być wykorzystywana przez powódkę z wyłączeniem innych osób. Wykazane tym samym zostało niedbalstwo powódki, która jako podmiot profesjonalnie zajmujący się rynkiem nieruchomości musiała mieć świadomość, że plan taki stanowi podstawowe źródło wiedzy o przeznaczeniu nieruchomości wraz z jej otoczeniem i o możliwościach właściciela co do sposobów zagospodarowania terenu. Powódka dowiedziałyby się z planu, jako aktu prawa miejscowego, że część gruntu, który zamierza kupić ma stanowić powszechnie dostępne tereny zielone i nie będzie możliwe urządzenie tam parku dla własnych klientów. Wprawdzie z ustaleń faktycznych wynika, że w chwili nabywania nieruchomości powódka nie miała jeszcze sprecyzowanych planów odnośnie do wykorzystania terenu, jednak chcąc te plany zbudować winna poznać założenia, których ważnym elementem jest plan zagospodarowania przestrzennego. Należy zatem określić, jaki wpływ na skuteczność uchylenia się od skutków błędu przez powódkę miało zaniechanie poznania planu.

Uznać należy, że wpływ ten nie mógł zdecydować o odmówieniu powódce ochrony, jaką przewidują przepisy o wadach oświadczenia woli. Przede wszystkim pracownicy pozwanej Gminy powinni byli zwrócić uwagę przedstawicielom powódki przygotowującym ją do nabycia nieruchomości, że część sprzedawanego terenu nie będzie służyć do swobodnego zagospodarowania przez nabywcę, gdyż ma przeznaczenie publiczne. Udzielenie takiej informacji było niezależne od planu zagospodarowania przestrzennego, a stanowiłoby istotne ostrzeżenie potencjalnego nabywcy, który pod wpływem takiej informacji mógłby uznać za wskazane zapoznanie się z planem po to, żeby szczegółowo poznać o jaką część i jak usytuowaną chodzi, bo to musiało być ważne dla podjęcia w ogóle decyzji o przystąpieniu do przetargu i starań o zakup nieruchomości. Oceniając kwestię racjonalnie, można by zapytać, czy w normalnym toku czynności

związanych z nabywaniem jakiegś nieruchomości, jej ewentualny nabywca może się spodziewać, że zbywca oznacza jako przedmiot przyszłej umowy sprzedaży nieruchomość jako całość, podczas gdy jej istotnej części oferować do kupienia nie powinien, skoro skutek nabycia własności w wyniku takiej transakcji nie będzie odpowiadać treści art. 140 k.c., w którym istotne miejsce zajmuje swobodne korzystanie przez właściciela z całego przedmiotu własności. Chodzi przy tym o prawo własności, a więc najszersze w całym systemie prawnym, bezwzględne prawo podmiotowe właściciela do rzeczy, chronione konstytucyjnie i mogące zostać ograniczone tylko przez ustawy, społeczno-gospodarcze przeznaczenie tego prawa i zasady współżycia społecznego, określane obecnie najczęściej zasadami słuszności. Żadne z tych granic wyznaczających prawo własności w stanie faktycznym i prawnym niniejszej sprawy nie wystąpiło. Przeciwnie, pozwana, nie tylko jako właściciel sprzedający grunt, ale także jako osoba prawna samorządu terytorialnego, darzona zaufaniem publicznym postąpiła wobec powoda niełojalnie, będąc stroną krystalizującego się stosunku prawnego sprzedaży. Naruszyła tym sposobem ogólne reguły prawne rządzące zobowiązaniami, w tym stosunkami umownymi (zwłaszcza art. 56 i art. 354 k.c.).

Z przepisów prawa nie wynika, aby powodowa spółka miała obowiązek zapoznawać się przed przystąpieniem do przetargu na zakup nieruchomości z planem zagospodarowania przestrzennego, jeśli poznała wszystkie dokumenty znajdujące się w pozwanej Gminie, okazywane potencjalnym nabywcom i potrzebne do udziału w przetargu oraz następnie do zawarcia aktu notarialnego kupna nieruchomości. W dokumentach tych nie znajdowało się nic, co mogłoby wskazywać na tak istotne ograniczenie własności skierowanej do sprzedania nieruchomości, że było oczywiste, iż stanowi jedną z informacji o zasadniczym znaczeniu dla każdego nabywcy. Można zatem uznać, że w okolicznościach sprawy zarzuty co do zaniechania określonych powinności powinno się stawiać nie powodce, a pozwanej, która nie udzieliła rzetelnej informacji, a swym zachowaniem bliskim umyślnemu wywołaniu błędu u powódki przez niepoinformowanie jej o ograniczeniach wykorzystania części nieruchomości, w tym także niezwrócenie uwagi na zapoznanie się przez nią także z planem zagospodarowania przestrzennego spowodowała złożenie oświadczenia woli pod wpływem błędu.

Należy dać wiarę twierdzeniom powódki, że znając nabywany teren uważała go za wystarczający do każdego z możliwych sposobów jego zagospodarowania i zapoznawanie się z planem zagospodarowania przestrzennego uznała za niekonieczne, znając teren z innych dokumentów i nie spodziewając się, bo działając w zaufaniu do Gminy, a także znając charakter planów zagospodarowania przestrzennego, że w tym planie może okazać się coś, co podważałoby w ogóle sens gospodarczy przystępowania do procedury nabycia nieruchomości. Uchylenie się w rzeczywistości przez powódkę od skutków oświadczenia woli pod wpływem błędu wskazało na znaczenie, jakie dla dokonanej transakcji kupna nieruchomości miało ujawnienie się rzeczywistych możliwości zagospodarowania nieruchomości.

Tym sposobem opowiedzieć się należy za stanowiskiem, że decydujące znaczenie dla powstania błędu prawnie doniosłego w czynności dwustronnej jaką stanowi umowa ma zachowanie podmiotu wprowadzającego w błąd i nawet jeśli po stronie działającego pod wpływem błędu są pewne okoliczności ten błąd wspierające, to błędzący nie jest pozbawiony prawa do skutecznego uchylenia się od skutków oświadczenia woli pod wpływem błędu. Jak wskazuje się w orzecznictwie i w znacznej części doktryny, nawet wina po stronie osoby działającej pod wpływem błędu nie niweczy skutków uchylenia się od błędnego oświadczenia woli (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2014 r., I CSK 401/13, OSNC-ZD 2015, nr 3, poz. 49). Wywołanie błędu w rozumieniu art. 84 k.c. ma miejsce przez każde zachowanie adresata oświadczenia, które dla składającego oświadczenie skutkowało fałszywym wyobrażeniem co do czynności prawnej, a nie ma wymagania, żeby zachowanie drugiej strony stosunku prawnego było wyłączną przyczyną błędu; wystarczająca jest współprzyczyna (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 144/00, OSNC 2001, nr 4, poz. 60 oraz z dnia 13 grudnia 2012 r., V CSK 25/12, nie publ.). Wskazywane w skardze kasacyjnej orzecznictwo o odmiennym punkcie widzenia ma za podstawę inne niż w rozpoznawanej sprawie okoliczności faktyczne i prawne, których nie można wprost przyrównywać do tej sprawy (zwłaszcza wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 2012 r., IV CSK 204/12 i z dnia 6 czerwca 2003 r., IV CK 274/02, nie publ.).

Wbrew twierdzeniom skarżącej, dla wystąpienia błędu jest obojętny czas, miejsce i inne okoliczności, w których składający oświadczenie nabiera przekonania o błędzie, a w art. 84 k.c. żadna z przesłanek błędu nie wiąże się z jego przyczynami, zaś jeżeli błąd został wywołany przez kontrahenta, czego przepis wymaga, to niedbalstwo działającego pod wpływem błędu w postaci niedostatecznego zbadania rzeczywistego stanu rzeczy taką przesłanką nie jest.

Z tych względów należało na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oddalić skargę kasacyjną, rozstrzygając o kosztach postępowania na podstawie art. 98 w związku z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.

kc